# Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Linz – Nähe Volksgarten

**Objektnummer: 5950/4219**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4020 Linz |
| **Baujahr:** | 1970 |
| **Wohnfläche:** | 48,75 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 107,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,73 |
| **Kaufpreis:** | 149.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 95,47 € |
| **USt.:** | 12,25 € |

**Provisionsangabe:**

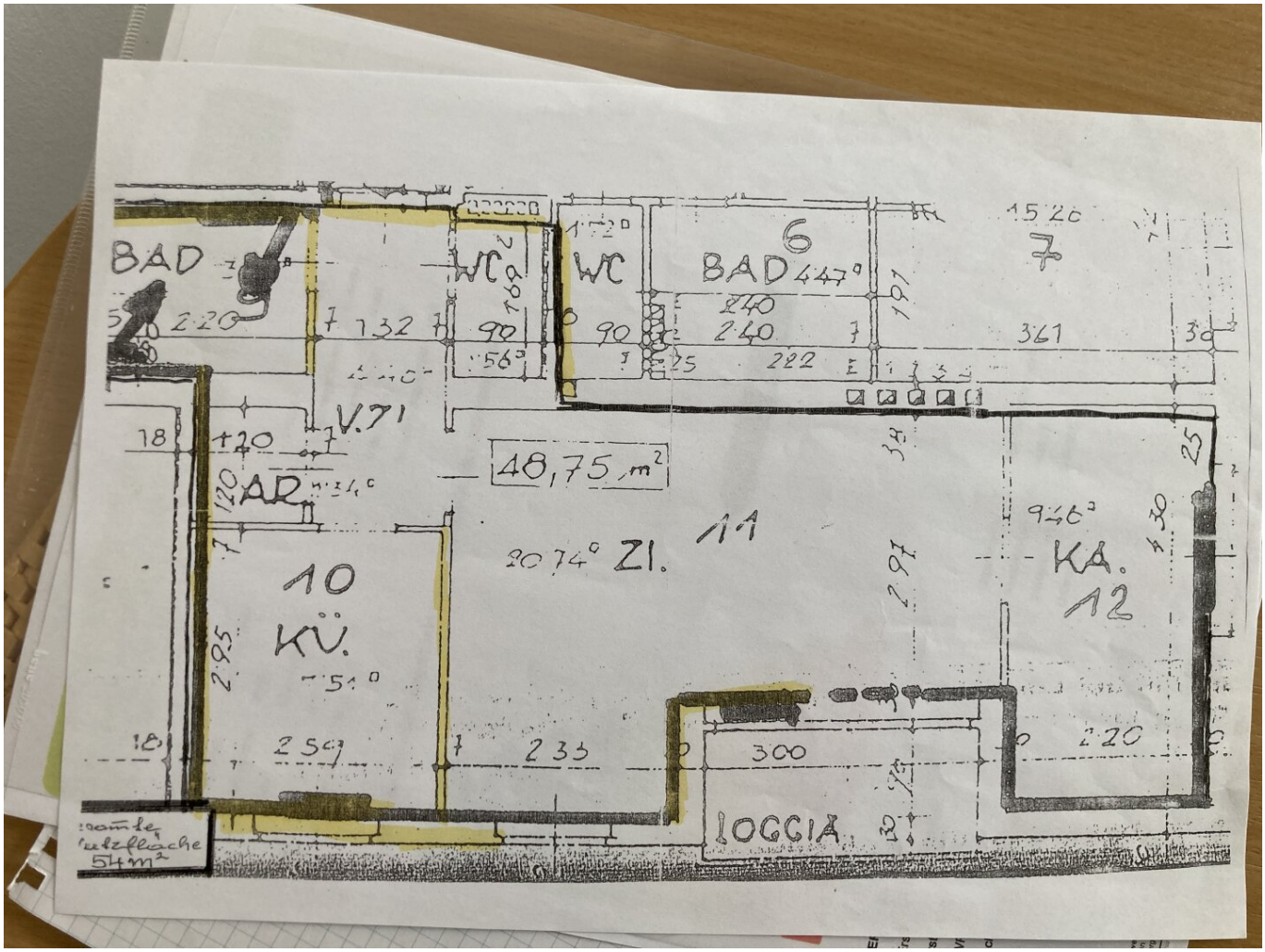
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Aldin Tahic**

Thomas Girkinger Immobilien GmbH
Kroatengasse 32
4020 Linz

T +43 732 77 52 00
H +43 664 398 34 62


BAD
WC
WC
6
BAD
7
V.71
48,75 m²
AR
11
ZI.
10
KÜ.
KA.
12
LOGGIA
54 m²

# Objektbeschreibung

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Linz – Nähe Volksgarten**

Diese renovierungsbedürftige 1-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre Wohnträume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Sie befindet sich in zentraler Lage unweit des Linzer Bulgariplatzes – mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Nähe.

Die Wohnung liegt im 3. Stock mit Lift. Vom Vorraum gelangen Sie in das Wohn- und Schlafzimmer, das viel Gestaltungspotenzial bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ob als zukünftiges Eigenheim oder attraktive Kapitalanlage – mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein echtes Wohnjuwel schaffen.

**Raumaufteilung**

Vorraum - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Loggia - Küche - Badezimmer - WC - Abstellraum

**Lage**

Die Lage dieser Wohnung zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur aus: In unmittelbarer Nähe befinden sich der Linzer Hauptbahnhof sowie der wunderschöne Volksgarten, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Dank bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus und Bahn) erreichen Sie alle wichtigen Ziele in und um Linz schnell und unkompliziert.

**Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 39 83 462 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

**Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer). Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und

Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap